

地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの
まるっと相続塾

フジ総合グループ
(フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[第102回]

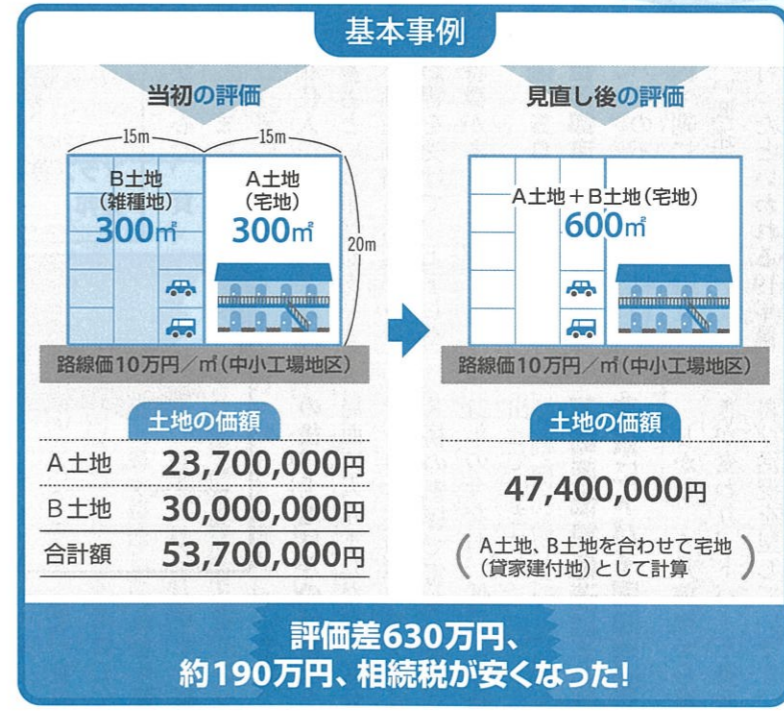
登記地目と実際の利用が異なる土地
地目ごとに評価して相続税減額

ります。地目には、宅地、田、畑、山林、雑種地など23種類あり、その土地の利用状況から一つが、登記簿に記載されます。

相続税においても地目があり、この場合9種類となります。相続税では、登記簿に記載されている地目が例えば「山林」であっても、財産を持っている人が亡くなった時点で、太陽光発電設備として利用されていたことが明らかになれば、その土地は「雑種地」と判断して土地評価を行います。

土地は、現況の地目ごとに評価するのが基本です。そのため、その土地がどの地目なのかを適切に判断していく必要があります。

また、登記簿上、地目が異なる複数の土地が、実際には一体利用されていて、評価もそのひとまとまりで行った方がよいと考えられる場合、その土地を構成する地目のうち、主要と判断されるものを、その土地全体の地目とします。



基本事例は、アパートとその入居者専用駐車場が隣接する土地で、アパートの敷地(A土地)は宅地、駐車場の敷地(B土地)は雑種地

として、当初別々に計算されてきました。この事例の場合、B土地を利用して入居者のみであり、A土地、B土地の一体利用が明らかになることから、全体を一つの宅地(貸家建付地)として再計算し、その結果、630万円土地の価額が下がり、約190万円相続税が安くなりました。

Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。



地主
マモルさん

父親から土地を40力以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。

